

## MRF 2024.21

Planklagenævnets afgørelse af 12. marts 2024, j.nr. 23/12485

***Landzonetilladelse til udstykning af ca. 8.000 m<sup>2</sup> landbrugsareal med henblik på opførelse af nyt enfamiliehus med have, hvoraf 6.800 m<sup>2</sup> lå uden for kommuneplanens landsbyafgrænsning, ændret til afslag, da dette ville have karakter af uplanlagt byspredning i strid med de hensyn, landszonereglerne skal varetage. Vilkår, der hindrede bebyggelse og senere udstykning af havearealet uden for landsbyafgrænsningen, ændrede ikke herved.***

Syddjurs Kommune meddelte den 19. september 2023 landzonetilladelse til udstykning af ca. 8.000 m<sup>2</sup> fra E's ejendom med henblik på opførelse af et nyt enfamiliehus med have og udhus, hvoraf ca. 6.800 m<sup>2</sup> lå uden for landsbyafgrænsningen. Tilladelsen blev givet på en række vilkår, herunder at der ikke måtte opføres bygninger på den del af arealet, der skulle udstykkes og anvendes til haveareal, og at der i øvrigt ikke måtte ske yderligere udstykning af arealet. E's samlede ejendom havde et areal på i alt ca. 2,1 ha og var noteret som landbrugsejendom og beliggende inden for kystnærhedszonen. Den del af ejendommen, der ønskedes bebygget, var omfattet af en kommuneplanramme, der udlagde området til blandet bolig og erhverv, og hvoraf fremgik, at udstykning inden for rammen var tilladt, og at ny bebyggelse skulle tilpasses det eksisterende bymiljø, mens den del af ejendommen, der ønskedes anvendt til haveareal, ikke var omfattet af kommuneplanrammen. Havearealet skulle efter det ansøgte indeholde et udyrket jordstykke, en boldbane, en aktivitetsplads, en bålplads, en køkkenhave og flere områder med lav bevoksning. Kommunen havde bl.a. begrundet tilladelsen med, at de ansøgte bygninger skulle opføres inden for landsbyafgrænsningen, og at havearealets placering ikke væsentligt ville påvirke opfattelsen af landsbyens afgrænsning. Planklagenævnet havde tidligere i **MRF 2023.112 Pkn** ophævet kommunens landzonetilladelse til samme projekt, der var meddelt uden vilkår, hvor nævnet bl.a. havde bemærket, at det ville være i overensstemmelse med

praksis at give tilladelse til bebyggelse, der lå inden for landsbyafgrænsningen, hvis der blev ansøgt om et tilpasset projektet. Kommunens fornyede landzonetilladelse fra september 2023 blev påklaget af en gruppe omboende, der navnlig anførte, at kommunen havde truffet ny afgørelse i sagen uden hensyn til Planklagenævnets afgørelse i **MRF 2023.112 Pkn**. Planklagenævnet fandt indledningsvis, at det ansøgte ikke var omfattet af undtagelserne fra kravet om landzonetilladelse, hvorfor det ansøgte krævede landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Et enstemmigt nævn fandt herefter, at der på trods af de i afgørelsen stillede vilkår ikke kunne gives landzonetilladelse til det ansøgte, da det ansøgte stred mod de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der blev varetaget ved landzonebestemmelserne. Nævnet lagde herved vægt på, at der ønskedes udstykket et større areal på ca. 6.809 m<sup>2</sup> beliggende uden for landsbyafgrænsningen, og at dette ville medføre uplanlagt byspredning. Det ændrede ikke herved, at arealet alene skulle udstykkes til haveareal, og at de fastsatte vilkår forhindrede bebyggelse og senere udstykning uden for landsbyafgrænsningen, idet havearealet landskabeligt ville opleves som en del af landsbyen og dermed fremstå som en udvidelse af den i kommuneplanrammen fastsatte landsbyafgrænsning. På den baggrund ændrede nævnet kommunens afgørelse til et afslag og bemærkede på ny, at det ville være i overensstemmelse med praksis at give tilladelse til bebyggelse inden for landsbyafgrænsningen.

# Afgørelse i klagesag om Syddjurs Kommunes landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus

23/12485

Syddjurs Kommune gav den 19. september 2023 landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på ejendommen matr.nr. [M1] på adressen [A1], 8400 Ebeltoft.

En gruppe beboere i området har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er undtaget fra kravet om landzonetilladelse.
- Om reglerne om naboorientering er overholdt, jf. planlovens § 35, stk. 4 og 5.
- Om der kan gives landzonetilladelse til forholdet, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Planklagenævnet ændrer Syddjurs Kommunes afgørelse til et afslag. Dette betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

## 1. Sagens oplysninger

### 1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagesagen vedrører udstykning af en selvstændig ejendom og opførelse af et enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på matr.nr. [M1].

Den berørte matrikel ligger i landzone. Matriklen er en del af en ejendom, som er noteret som landbrugsejendom med et areal på ca. 2,1 ha.

En del af ejendommen ligger i et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplan 2020 for Syddjurs Kommune. En del af ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. 4.10.BE9, Blandet bolig og erhverv, Grønfeld, som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Det fremgår af rammen, at udstykning er tilladt inden for rammeområdet, samt at ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bymiljø.

Ejendommen ligger i kystnærhedszonen i en afstand af ca. 2,8 km til kysten.

Der er ansøgt om tilladelse til udstykning af en selvstændig ejendom på 8.011 m<sup>2</sup> fra ejendommen [A1], 8400 Ebeltoft. Det er den nordlige del af matr.nr. [M1], der ønskes udstykket. Matriklen anvendes i dag som landbrugsareal.

På den udstykkede ejendoms nordlige del, som ligger inden for kommuneplanrammeområdet, ønskes der opført et enfamiliehus med integreret garage på i alt 269 m<sup>2</sup>. I tilknytning hertil ønskes opført et fritliggende udhus på 67 m<sup>2</sup>. Den del af den udstykkede ejendom (6.809 m<sup>2</sup>), der ligger uden for kommuneplanrammeområdet, skal anvendes til haveareal. Havearealet skal indeholde et udyrket jordstykke, en boldbane, en aktivitetsplads, en bålplads, en køkkenhave og flere områder med lav bevoksning.

## 1.2. Sagens forhistorie

Syddjurs Kommune gav den 11. august 2022 landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på ejendommen matr.nr. [M1].

Kommunen begrundede tilladelsen med, at der ikke forelå væsentlige landskabelige eller planlægningsmæssige hensyn, som talte imod en sådan tilladelse, samt at en del af ejendommen, herunder den del der ønske bebygget, lå inden for en kommuneplanramme, der udlagde området til blandet bolig og erhverv.

Kommunen vurderede, at der kunne ske udstykning som ansøgt, uanset at en del af det udstykkede areal lå uden for kommuneplanrammen. Kommunen lagde vægt på, at arealet uden for kommuneplanrammen skulle anvendes som haveareal, og at der ikke ville kunne forventes tilladelse til bebyggelse på den del af arealet, da dette ville stride imod landzonebestemmelserne. Kommunen lagde ligeledes vægt på, at det ikke betragtes som en ændret anvendelse, at et areal overføres fra en landbrugsejendom til en direkte tilgrænsende boligejendom, hvis formålet er at benytte arealet som have, og at denne del af arealet derfor ville kunne arealoverføres uden landzonetilladelse.

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet.

Et enstemmigt Planklagenævn fandt, at der ikke kunne gives landzonetilladelse til det ansøgte med den af kommunen anførte begrundelse.

Nævnet lagde vægt på, at der er tale om udstykning af et større areal på 8.011 m<sup>2</sup>, der vil medføre en ikke uvæsentlig byspredning uden for landsbyafgrænsningen ved ændret anvendelse til haveareal. Efter nævnets opfattelse har vejledningens bemærkning om arealoverførsel til haveareal baggrund i ældre landbrugslovgivning, hvor der i 1992 var en grænse (2.000 m<sup>2</sup>) for, hvor stor en udstykning til byggegrund eller havelodder fra en landbrugsejendom kunne være. Det var nævnets opfattelse, at bemærkningen i vejledningen ikke har været møntet på en situation, som den foreliggende.

Det var dog nævnets opfattelse, at der vil kunne gives tilladelse til en bebyggelse, der ligger inden for landsbyafgrænsningen, hvis der ansøges om en sådan ændring af projektet. Nævnet understregede, at nævnet ikke med afgørelsen havde givet landzonetilladelse.

Idet kommunens begrundelse efter nævnets opfattelse var udtryk for en fejlagtig retsopfattelse, fandt nævnet det rigtigst, at kommunen som førsteinstans traf en ny afgørelse, hvorfor afgørelsen blev ophævet og hjemvist til fornyet behandling.

### 1.3. Afgørelsen, der er klaget over

Syddjurs Kommune gav den 19. september 2023 landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på ejendommen matr.nr. [M1].

Kommunen stillede som vilkår for tilladelsen, at der på delnr. 2 (havearealet) ikke opføres nogen form for bygninger, drivhuse, legehuse o.lign. for at fastholde grænsen mellem landsbyen og det åbne land og derved at friholde det åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse. Der er desuden stillet vilkår om, at der ikke på delnr. 2 må ske yderligere udstykning.

Kommunen begrundede tilladelsen med, at de ansøgte bygninger opføres inden for landsbyafgrænsningen og at boligen med den integrerede garage overholder Bygningsreglementet 2018. Kommunen bemærkede hertil, at det forhold, at udhusbygningen ansøges med en mindre overskridelse mod vejskel, ikke kan føre til et andet resultat.

Kommunen vurderede, at havearealet med en placering ud mod "fælleden" ikke væsentligt vil påvirke opfattelsen af landsbyens afgrænsning.

Kommunen vurderede overordnet, at den ansøgte udstykning sker i overensstemmelse med planlægningen for [A2], og at der ikke efterfølgende kan ske bebyggelse eller udstykning af delnr. 2, som vil stride imod planlægningsmæssige forhold.

#### 1.4. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 26. oktober 2023.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

## 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

### 2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Lise Buchreitz, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Helle Lassen, Jonas V. K. Nielsen, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

### 2.2. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.[1]

Planklagenævnet kan desuden tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes øvrige afgørelser efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er et retligt spørgsmål, om reglerne om naboorientering er overholdt.

### 2.3. Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

## 2.4. Om udstykning og opførelse af helårshuse i landzone

### 2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen ikke i deres afgørelse har taget højde for Planklagenævnets tidligere vurdering i afsnit 2.5.7. i afgørelsen af 26. maj 2023, hvor det fremgår, at:

*“Et enstemmigt Planklagenævn finder, at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte med den af kommunen anførte begrundelse. Nævnet lægger vægt på, at der er tale om udstykning af et større areal på 8.011 m<sup>2</sup>, der vil medføre en ikke uvæsentlig byspredning uden for landsbyafgrænsningen ved ændret anvendelse til haveareal. Efter nævnets opfattelse har vejledningens bemærkninger om arealoverførsel til haveareal baggrund i ældre landbrugslovgivning, hvor der i 1992 var en grænse (2.000 m<sup>2</sup>) for, hvornår der kunne ske ophævelse af landbrugspligten ved anvendelse af jorden til byggegrund eller havelodder. Det er nævnets opfattelse, at bemærkningen i vejledningen ikke har været møntet på en situation, som den foreliggende.”*

Klageren anfører desuden, at der ikke, som ejendommens ejere skriver i brev til kommunen, er brug for et yderligere samlingssted i byen.

### 2.4.2. Generelt om landzonetilladelser

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.[2] Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

#### *2.4.3. Generelt om landzonetilladelse til udstykning*

Udstykning i landzone kræver som nævnt landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 1.

Kravet om landzonetilladelse til udstykning har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker udstykning med henblik på bebyggelse eller anden anvendelse, som kræver landzonetilladelse, uden at der foretages en vurdering af formålet med udstykningen. Kravet om landzonetilladelse skal også sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægningen for området. Det skal derfor indgå i vurderingen, hvad der er formålet med udstykningen, og hvilke afledte følger udstykningen kan få, herunder om udstykningen må antages at kunne bidrage til en udvikling i strid med planlovens formål.

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af ejendomme i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til boligformål skal som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål.

Dette skal ses i sammenhæng med, at der efter hidtidig praksis som altovervejende hovedregel gives afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse.

#### *2.4.4. Generelt om landzonetilladelse til ny helårsbolig*

Efter hidtidig praksis gives som altovervejende hovedregel afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse. Nævnet foretager en konkret vurdering af den enkelte sag i forhold til planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, bl.a. med afsæt i kommunens planlægning.

Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er nævnets praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land. Den hidtidige praksis hviler på det synspunkt, at nye boliger i landzone bør baseres på planlægning – typisk lokalplanlægning – hvor offentligheden inddrages i forhold til kommunens overvejelser om bl.a. landsbyens kvaliteter og muligheder for placering af ny bebyggelse.

For boliger i landsbyer tages udgangspunkt i landsbyens afgrænsning mod det åbne land. Landsbyers afgrænsning kan være fastlagt i kommuneplanen. Kommuneplanen kan angive byggemuligheder og indeholde en beskrivelse af de kulturhistoriske, landskabelige og

miljømæssige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I det omfang, der er foretaget sådanne planlægningsmæssige overvejelser, vil der normalt kunne meddeles tilladelse til opførelse af boliger i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvis kommuneplanens rammebestemmelse for det pågældende område ikke er udtryk for egentlige planlægningsmæssige overvejelser, men mere har karakter af blot at beskrive, hvor der allerede er boliger, foretager nævnet en mere konkret vurdering.

#### *2.4.5. Generelt om landzonetilladelse i kystnærhedszonen*

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 5 a, stk. 1, og § 35, stk. 3. Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.

#### *2.4.6. Planklagenævnets vurdering*

Et enstemmigt Planklagenævn finder, at der på trods af de stillede vilkår ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte, da det ansøgte er i strid med de planlægningsmæssige samt landskabelige hensyn, som varetages efter landzonebestemmelserne.

Nævnet lægger herved vægt på, at en del af det areal, der ønskes udstykket, er et større areal på godt 6.809 m<sup>2</sup>, der ligger uden for landsbyafgrænsningen, hvorfor det er i strid med landzonebestemmelsernes formål om at sikre en klar grænse mellem by og land, hvis der gives landzonetilladelse til det ansøgte. Det ansøgte vil således medføre uplanlagt byspredning uanset, at det omhandlede areal alene udlægges til haveareal. Nævnet lægger ligeledes vægt på hensynet til at undgå uønsket præcedens i andre lignende sager.

Det forhold, at kommunen med vilkårene forhindrer bebyggelse og efterfølgende udstykning af havearealet uden for landsbyafgrænsningen, kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet lægger herved vægt på, at havearealet landskabeligt vil opleves som en del af landsbyen og dermed fremstå som en udvidelse af den fastsatte landsbyafgrænsning i kommuneplanens rammebestemmelser, hvilket er i strid med de hensyn, som landzonereglerne skal varetage.

Det er dog fortsat nævnets opfattelse, at det vil være i overensstemmelse med praksis at give tilladelse til en bebyggelse, der ligger inden for landsbyafgrænsningen, hvis der ansøges om en sådan ændring af projektet. Nævnet understreger, at nævnet ikke med denne afgørelse har givet land-zonetilladelse.



### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ændrer Syddjurs Kommunes afgørelse af 19. september 2023 om landzonetilladelse til udstykning og opførelse af enfamiliehus med integreret garage og fritliggende udhus på ejendommen matr.nr. [M1] på adressen [A1], 8400 Ebeltoft til et afslag.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 3 a i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[3] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

---

[1] Bekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 af lov om planlægning.

[2] Bemærkninger til lovforslaget, kapitel 7 (LFF nr. 76 af 23. januar 1991) og (LFF nr. 121 af 25. januar 2017).

[3] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet

**Sag:**

23/12485

**Dato:**

12. marts 2024.

**Emner:**

Planloven, landzo...

**Highlight:**

 Vis/skjul highlight

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • [Plan@naevneneshus.dk](mailto:Plan@naevneneshus.dk) (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)  
[Tilgængelighedserklæring \(https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk\)](https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk)